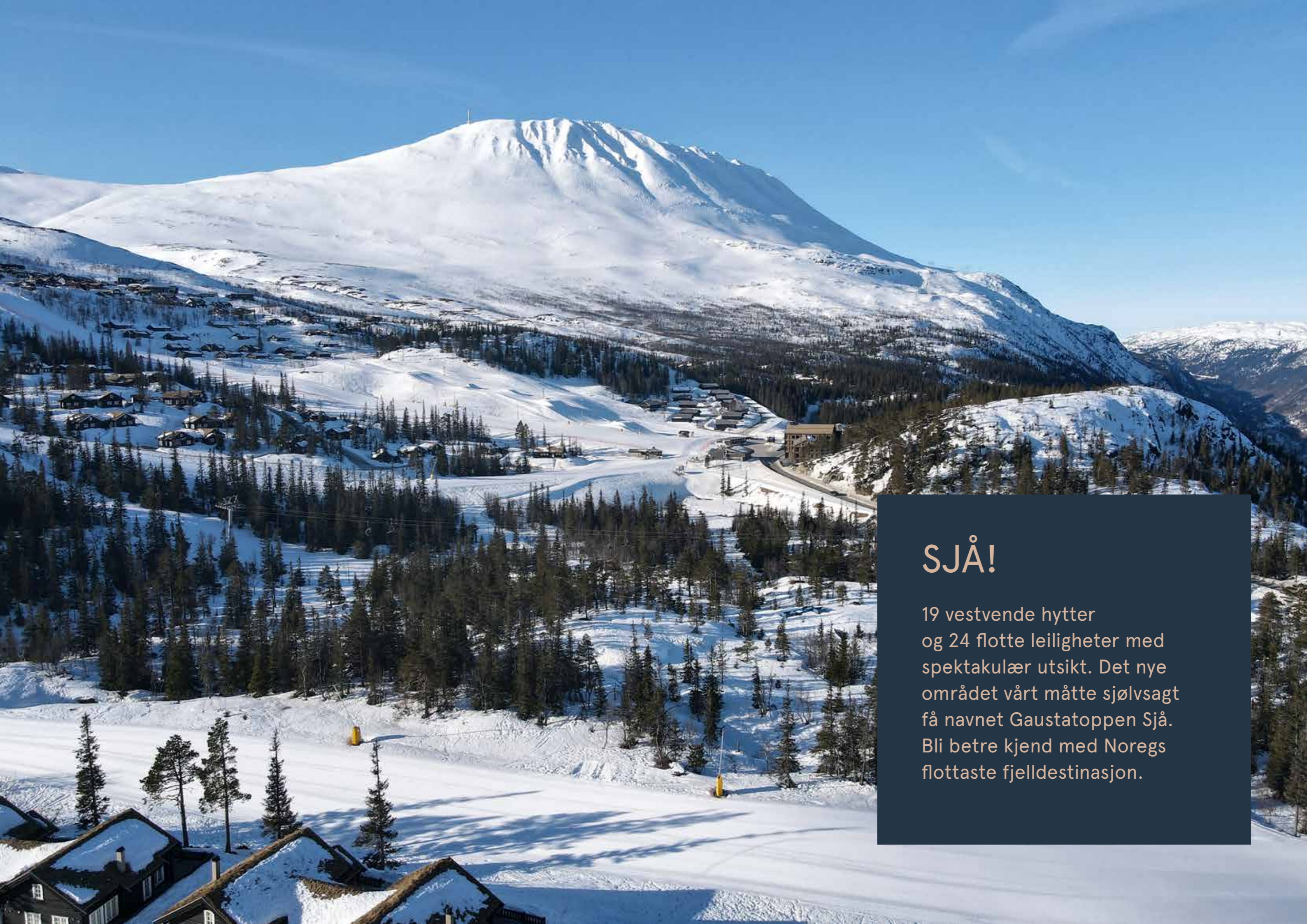




GAUSTATOPPEN



19 vestvende hytter og 24 flotte leiligheter
fra Leve Hytter i Noregs flottaste fjelldestinasjon



SJÅ!

19 vestvende hytter og 24 flotte leiligheter med spektakulær utsikt. Det nye området vårt måtte sjølv sagt få navnet Gaustatoppen Sjå. Bli bedre kjent med Noregs flottaste fjelldestinasjon.

Sjå innhald

Terrenget	6
Gaustatoppen	10
Arkitekturen	12
Utomhusplan	16
Skikart	18
Avstander	20
Hyttene	22
Leveransebeskrivning	48
Kontraktsforhold	50
Budskjema hytter	52
Leilighetene	54
Leveransebeskrivning	68
Eigedommen frå A til Å	70
Budskjema leiligheter	74
Detaljregulering	76
Reguleringsbestemmelser	78





Sjå dei mjuke spora

Gaustatoppen Naturpark er ein av de mest snøsikre vinterdestinasjonane i Norge. Her fell snøen tidleg. Ofte er skiheisane åpne allereie i oktober. Anlegget har 32 nedfarter og 12 heiser, inkludert to ekspressolheiser. Den lengste nedfarten er 3,8 km og største høgdeforskjellen er 550 meter. For snowboard og offpiste, er området kjend som eit fantastisk og utfordrande terreng. Du kan ta Gaustabanen heilt til toppen. Derifrå kan du stå ned fleire ulike renner, med varierende vanskelegheitsgrad. Langrennsforholda er også svært gode. Vi har ca 90 kilometer med preparerte løyper, inkludert ein høg fjellstur på 23 km. Løypene blir preparert kvar dag gjennom hele sesongen, så lenge forholda tillet det.

Sjå alle moglegheitane du har her

Med hytte eller leilighet i Gaustatoppen Sjå, har du tilgang til ein destinasjon som gjev deg glede heile året. La deg imponere av vakker natur, spektakulære fossefall, vakre innsjøar, fantastiske viddelandskap og ikkje minst Gaustatoppen, sjølve symbolet for Tinn kommune. Hit kan du koma gjennom sommarhalvåret med sykkel, fjellstøvler eller fiskestang, og ta deg ut i Telemarks flotte terreng. Om vinteren inviterer Gaustatoppen Sjå deg til turar i langrennssporet, ned bakkane eller offpiste. Det tek deg bare ca 15 minutt å køyre ned til Rjukan. Der finn du matbutikkar som Spar, Kiwi, Rema 1000, Europris og Coop, samt Vinmonopolet, det populære Rjukanbadet, restaurantar og andre typer butikkar.

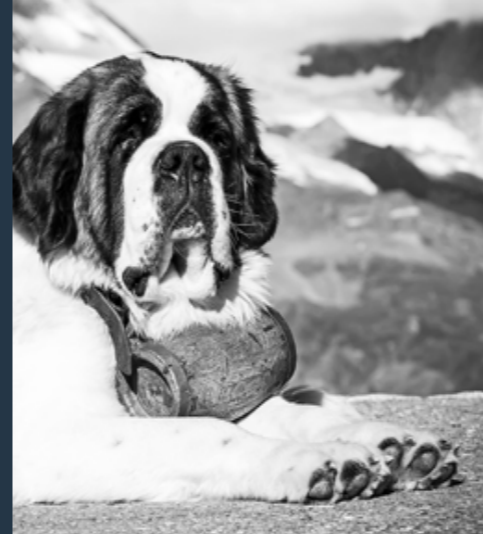


Foto: Gaustablikk Skisenter



Sjå Noregs vakraste fjell

Frå Gaustatoppen Sjå ser du rett på Gaustatoppen, som mange meiner er Noregs vakraste fjell. Den beskrivinga er vi ikkje usamde i, enten du ser Gaustatoppen i vinterdrakt, sommerskrud eller flotte høstfargar. Toppen ragar over Rjukan med sine 1883 meter over havet. Årleg tek over 100 000 menneske turen til topps for å nyte den fantastiske utsikta. Vi anbefalar Gaustabanen opp, om du ikkje vil ta beina fatt. Frå toppen kan du sjå over ein sjettedel av Noreg. I klarvær kan du sjå østover til svenskegrensa og sydover til kysten. Ta deg tid til ein matbit i den gamle turisthytta mens du er der. Den blei bygd så tidleg som i 1893, av fjellet sin eigen naturstein.





Bildene er av illustrativ karakter og viser et annet terreng enn Gaustatoppen Sjø.



Bildene er av illustrativ karakter. For plassering, sjå plantekning.

Sjå kor fint du kan bu

Vi tilbyr fem ulike Vy-hytter, samt lekre fjelleiligheter frå Leve Hytter, alle tegna av det anerkjende arkitektkontoret Einar Jarmund & Co. Hyttene tek utgangspunkt i gammal byggeskikk. Vy har enkle volum, med saltak, store takutstikk og ein karakteristisk kledning, som gjev tilknytning til tradisjonell stavkonstruksjon. Vindaugene er trekt inn i veggene, for å få maksimal skuggeverknad. Dei store flatene på vindauga slepp inn mykje lys, og gjev ein heilt unik utsikt mot Gaustatoppen. Planløyisingane er smarte og arealutnyttinga svært god.

Sjå dei lekre fjelleilighetene

Leilighetene blir bygd etter solide håndverkstradisjonar, og vil ha høg standard - ned til minste detalj. Du trer inn på einstavs hardvoksa eikeparkett, veggane er ståande furu limtrepanel, takhøgda er heile 2,65 meter i første etasje og 2,70 i andre. Soveromma er plassera på kvar si side av stua og vert opna med skyvedører. Det bidrar og til den gode romkjensla. Arealutnyttinga er god - med smarte løysningar. Til dømes har vi bygd boden inn i sjølve leiligheten, og slik gjort alt du treng av utstyr lett tilgjengeleg. Gjennom god lydisolering mellom leilighetene, skjermar vi privatlivet. Frå stua går du rett ut på din eigen balkong eller markterrasse - med fantastisk utsikt mot Gaustatoppen. Dei fire toetasjes bygga har seks leiligheter i kvart bygg.



Sjå kor fint tomtene ligg i terrenget

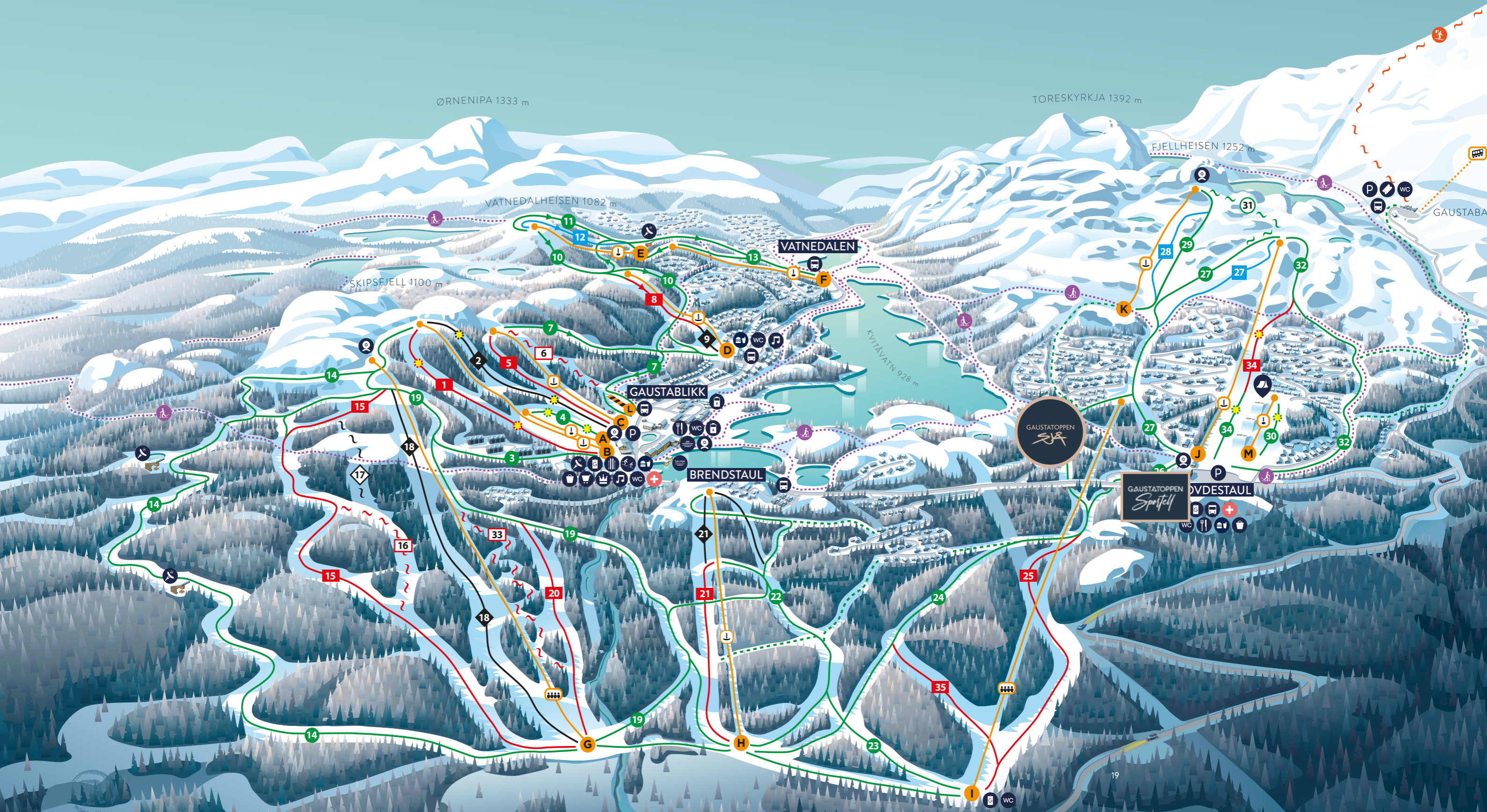
Blant dei vakraste gran- og furutre du kan tenkje deg, snaue 1000 moh, ligg hyttene og leilighetane i Gaustatoppen Sjå. Dei er med omhu plassert i terrenget, slik at opplevinga skal bli god, både for dei som bur her, og for dei som ser Gaustatoppen Sjå frå dei mange skiløypene – både bortover og nedover.

Gausta Skisenter har 35 nedfartar (4 flombelyst) og 13 heisar. For dei som helst vi gå bortover, ligg det 90 km med oppkørde løyper. Med ein fantastisk utsikt til Noregs vakraste fjell, solrikt og lunt, med langrennsløypene og alpinbakkane rett utanfor døra og gangavstand til senterområdet, med Restaurant Fyrieggen og Gaustatoppen Sportell, kan du ikkje få det meir spektakulært – og samstundes så lettvindt. Alt du treng, har du her!



Situasjonsplan og plassering av hytter og leiligheter kan avvike frå det endelege resultatet.

GAUSTA SKISENTER





Sjå dei korte avstandane





Hytter



Bildene er av illustrativ karakter og viser et annet terreng enn Gautatoppen Sjø.



Bildene er av illustrativ karakter. For plassering, sjå plantekning.

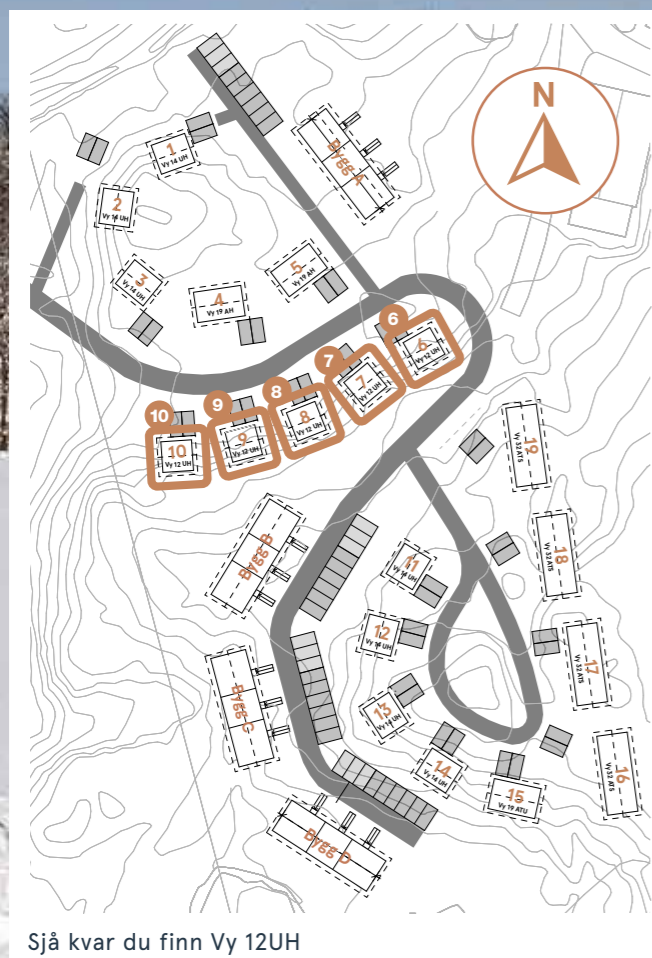




Bildene er av illustrativ karakter.
For plassering, sjå plantekning.

Vy 12UH

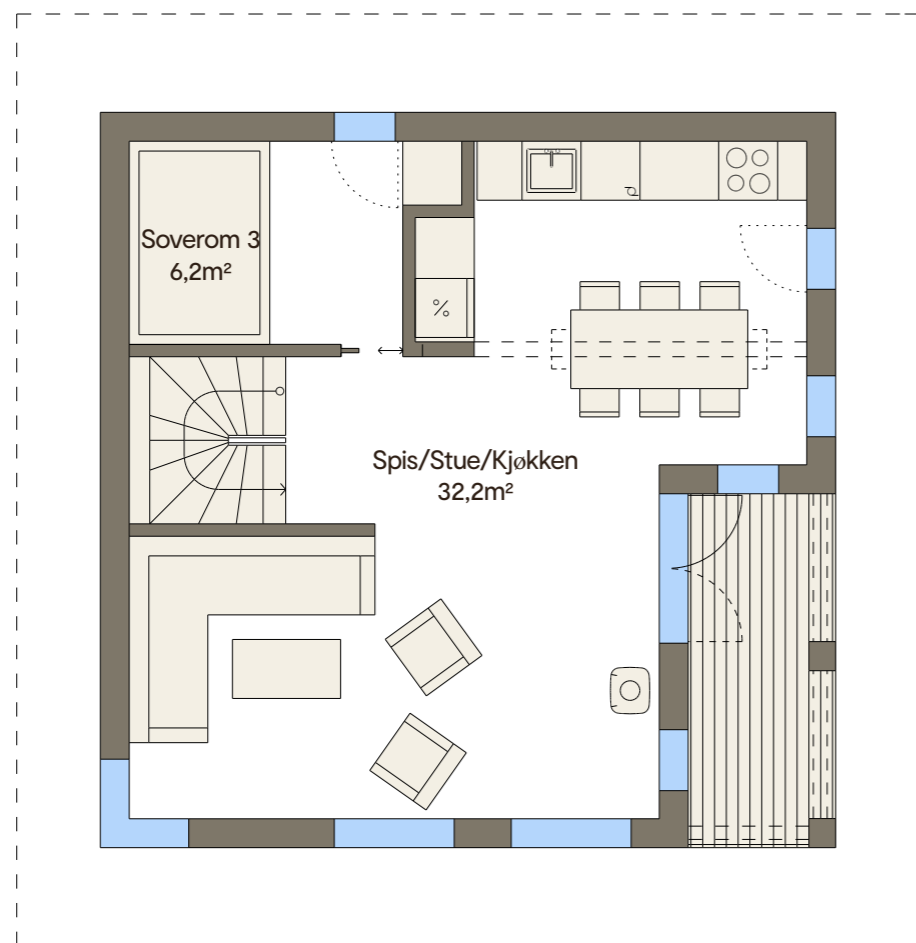
Vy med underetasje er som skapt for å gjera skrånande terreng om til ein fordel. Eller to eller tre. Vy 12 er ei hytte som utnyttar tomta godt, og som lett finn si plassering i terrenget. Hytta har 2 plan + hems - vel mellom inngang i underetasje eller hovudetasje. Den har open stue/kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, separat toalett, bod, innreia hems og overbygd balkong. 88 m2 BRA. 125 m2 BTA.



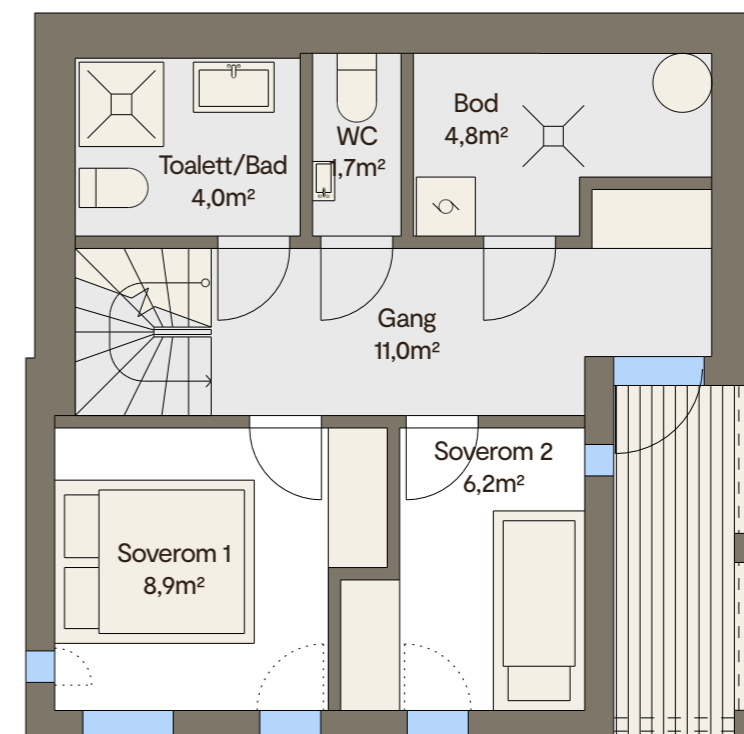
Sjå kvar du finn Vy 12UH



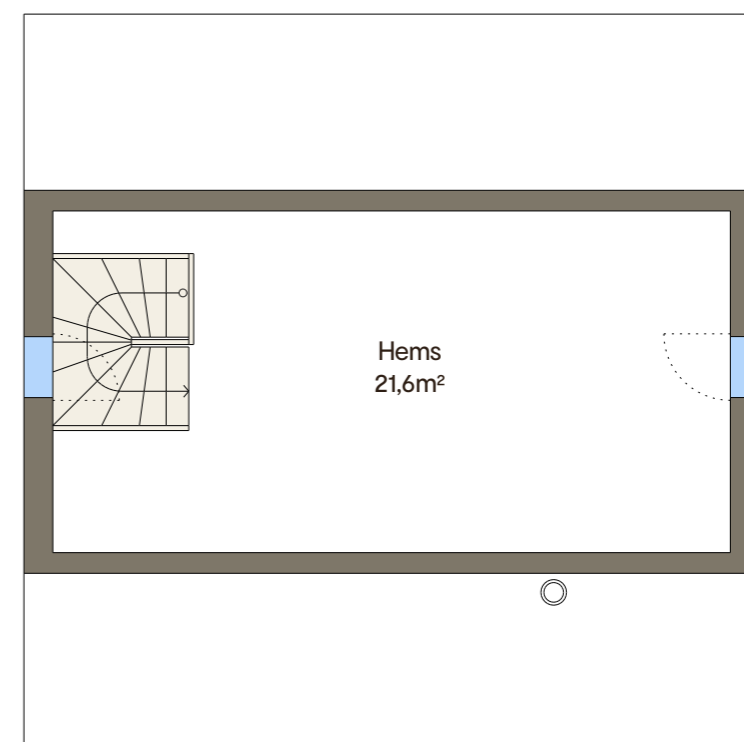
Vy 12UH



VY 12UH HOVEDETG.



VY 12UH SOKKELETG.



VY 12UH HEMS

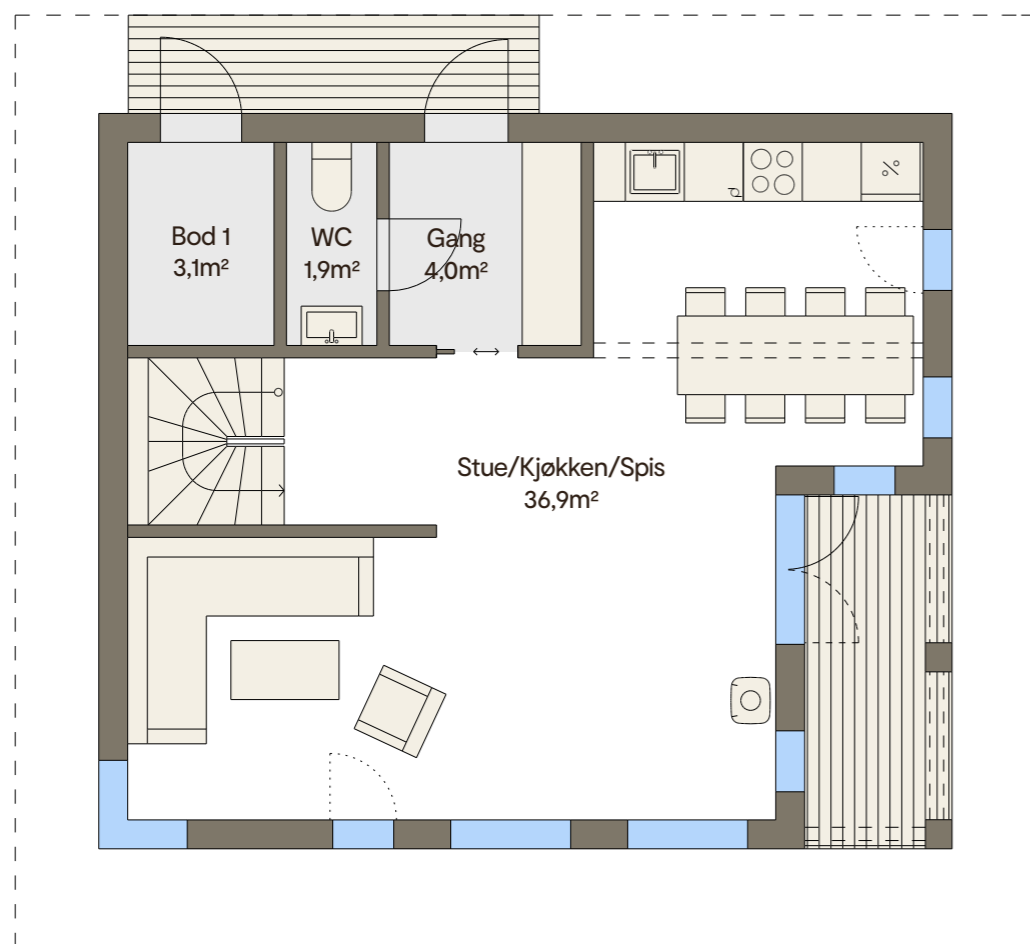
Vy 14UH

Vy 14UH har dei same eigenskapane som Vy 12UH, men er bare litt lengre. Den ekstra størrelsen gjer det bl.a. mogleg med tre soverom - med god størrelse. Hytta har 2 plan + hems - vel mellom inngang i underetasje eller hovudetasje. Open stue/kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, separat toalett, 2 bodar, innreia hems med to rom og overbygd balkong. 104 m² BRA. 147 m² BTA.

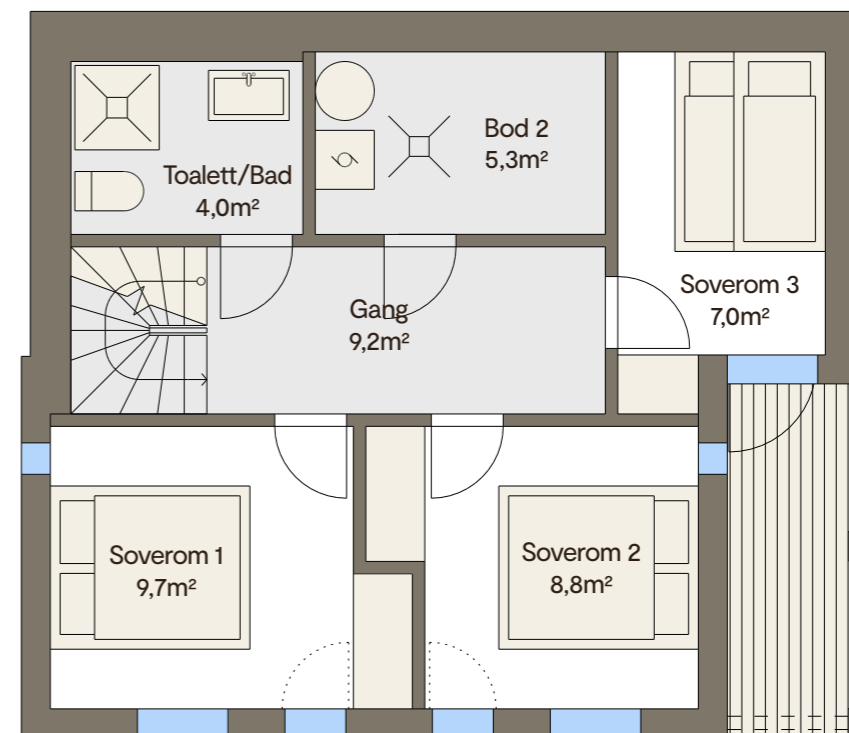


Sjå kvar du finn Vy 14UH

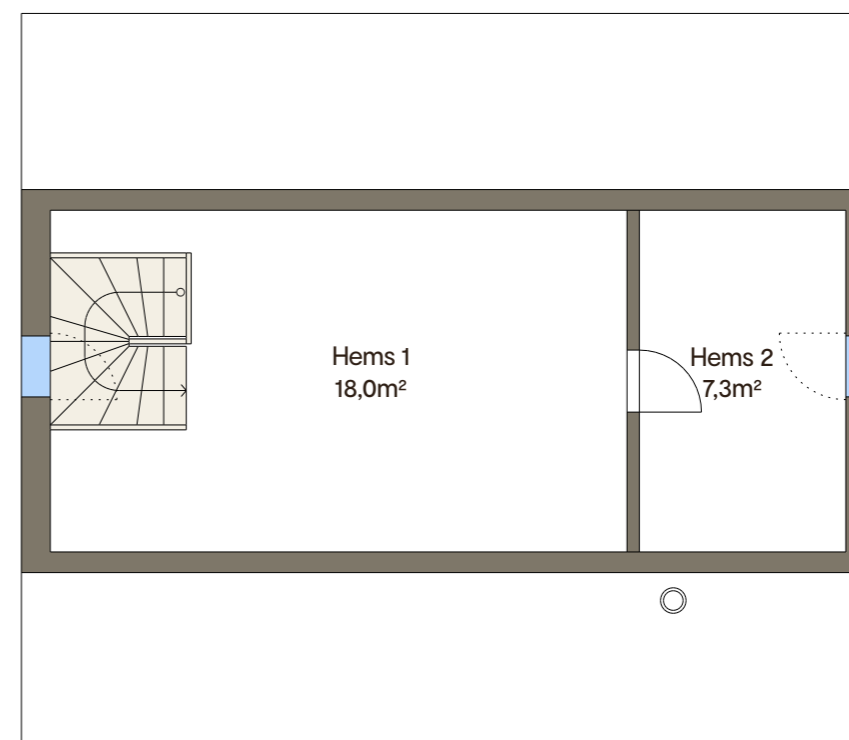
Vy 14UH



VY 14UH HOVEDETG.



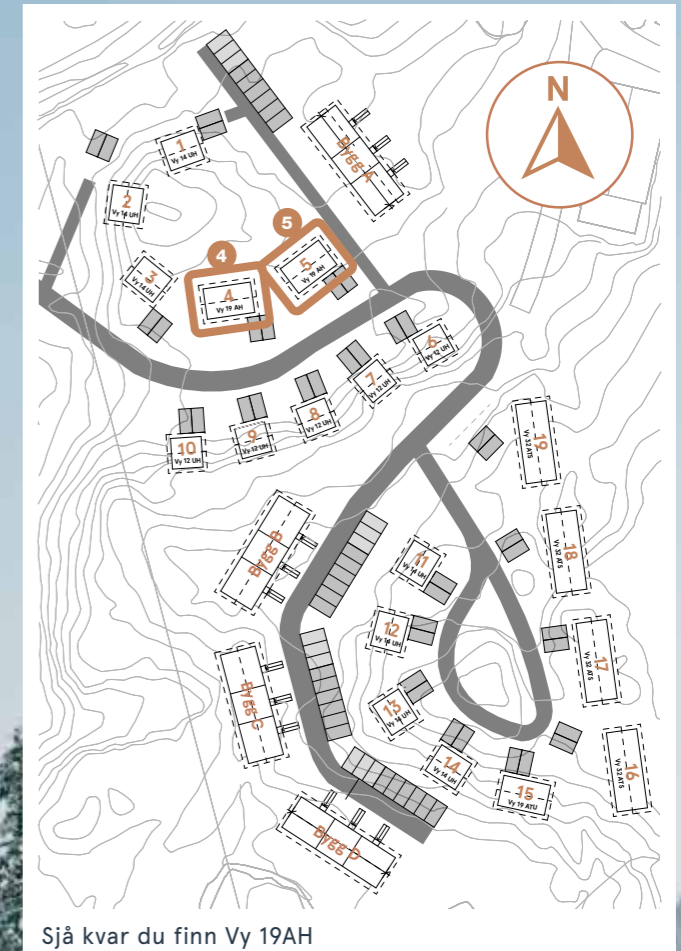
VY 14UH SOKKELETG.



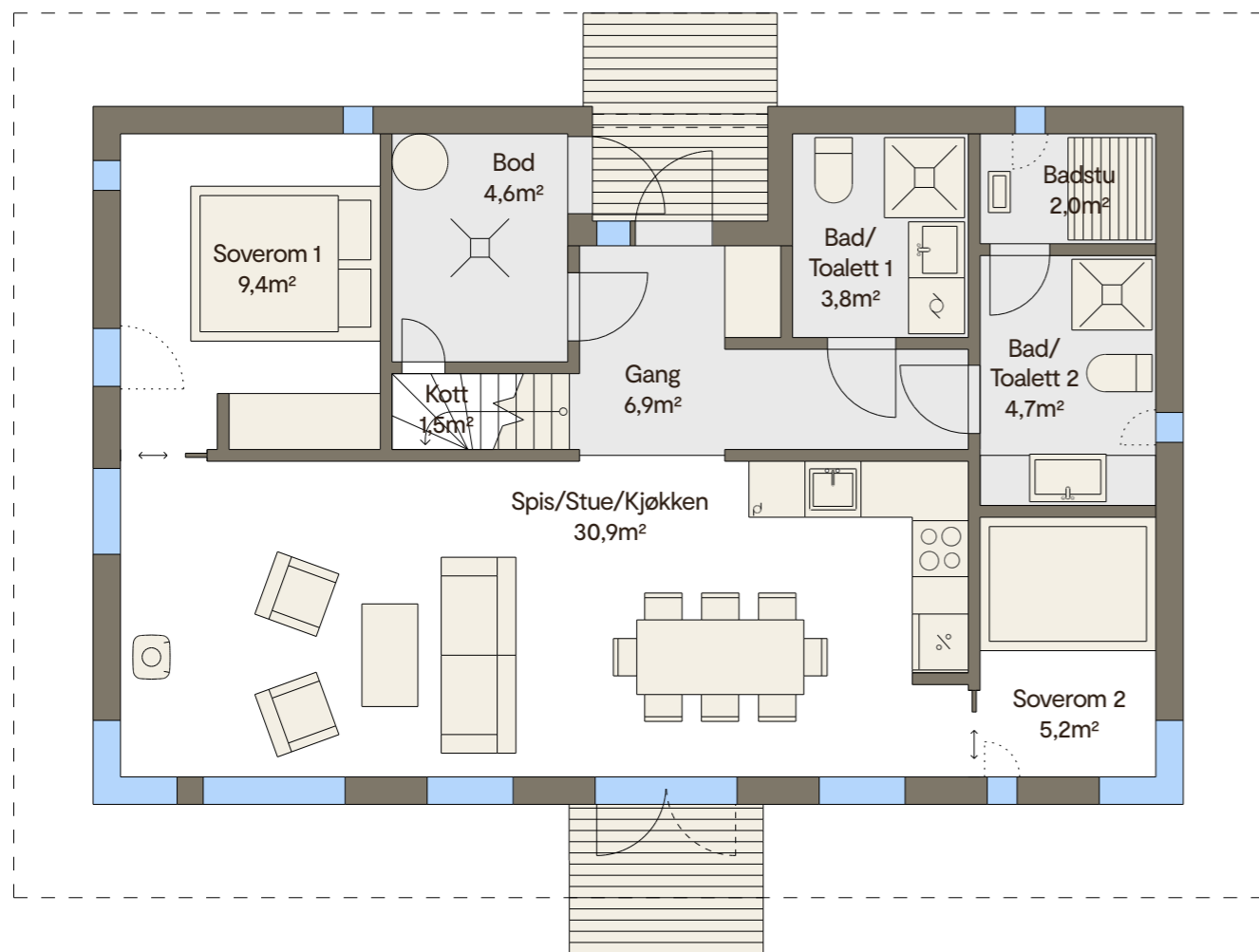
VY 14UH HEMS

Vy 19AH

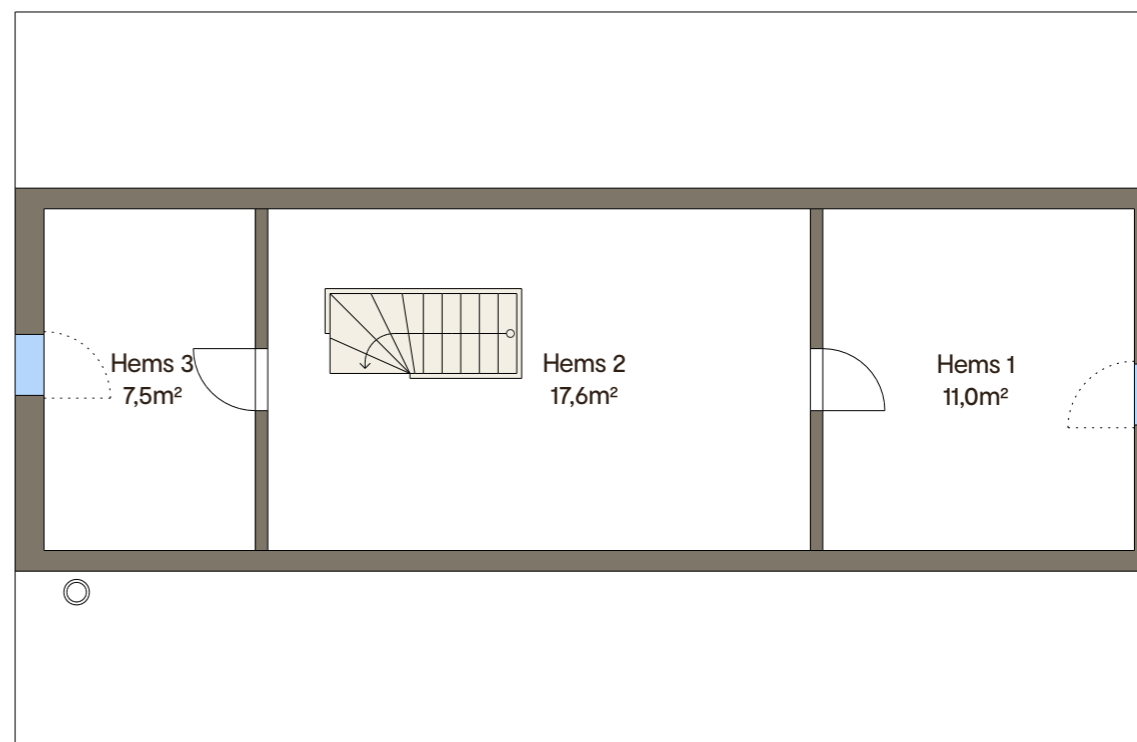
Det vert sagt at dersom du først har fått deg ei hytte med hems, er det vanskeleg å tenkje seg ei hytte uten. Hems gjev den ekstra fleksibiliteten, som kan bety så mykje på hytta. Vy 19AH har open stue/kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 bad, badstue og bod. Du kan sjølvstilt bruke hemsen til både ei ekstra stue og/eller fleire soverom. 76 m² BRA. 127 m² BTA.



Vy 19AH



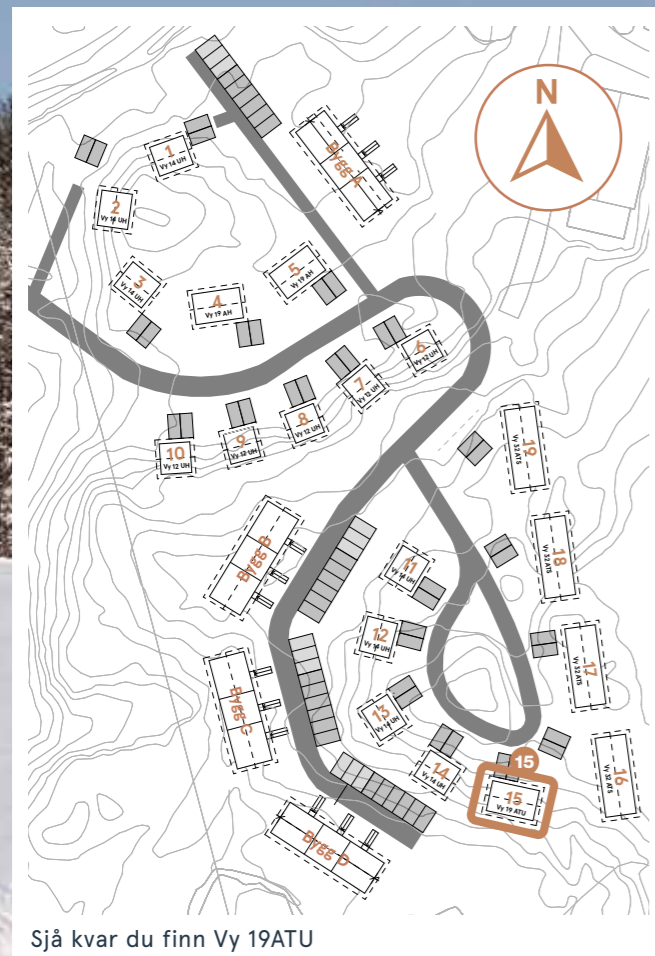
VY 19AH 1.ETG



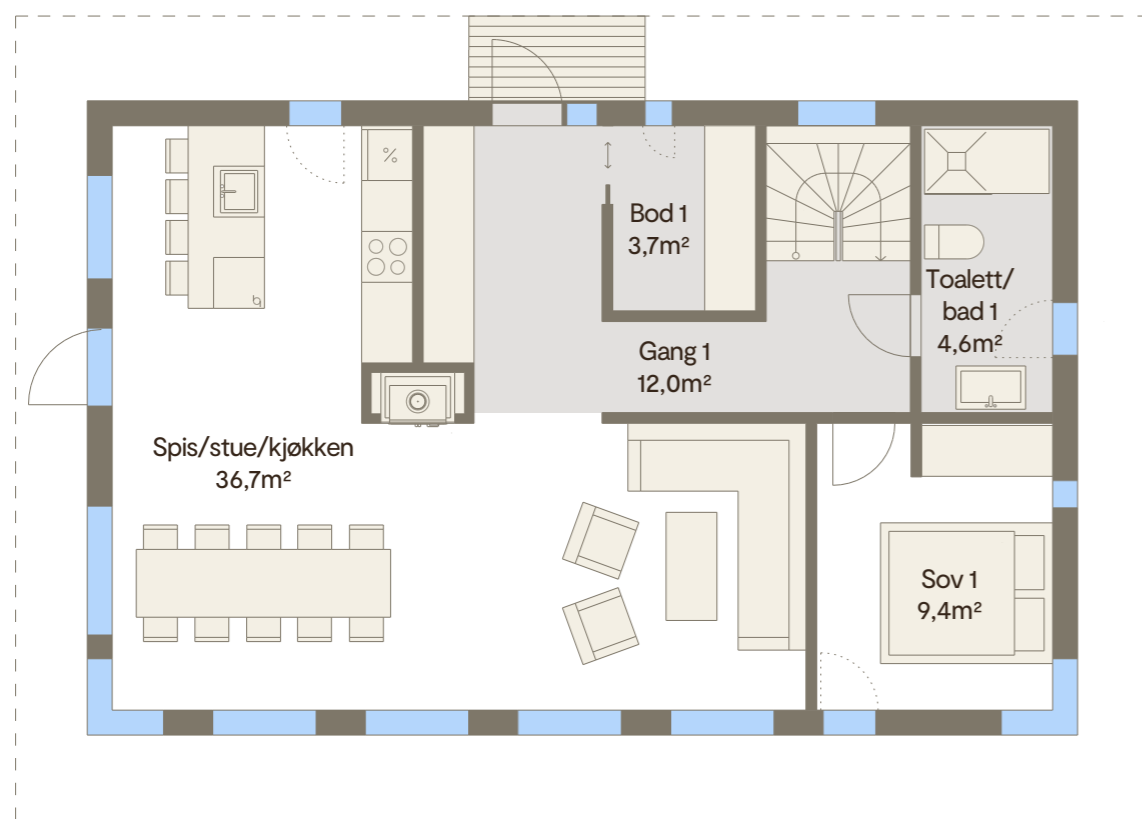
VY 19AH HEMS

Vy 19ATU

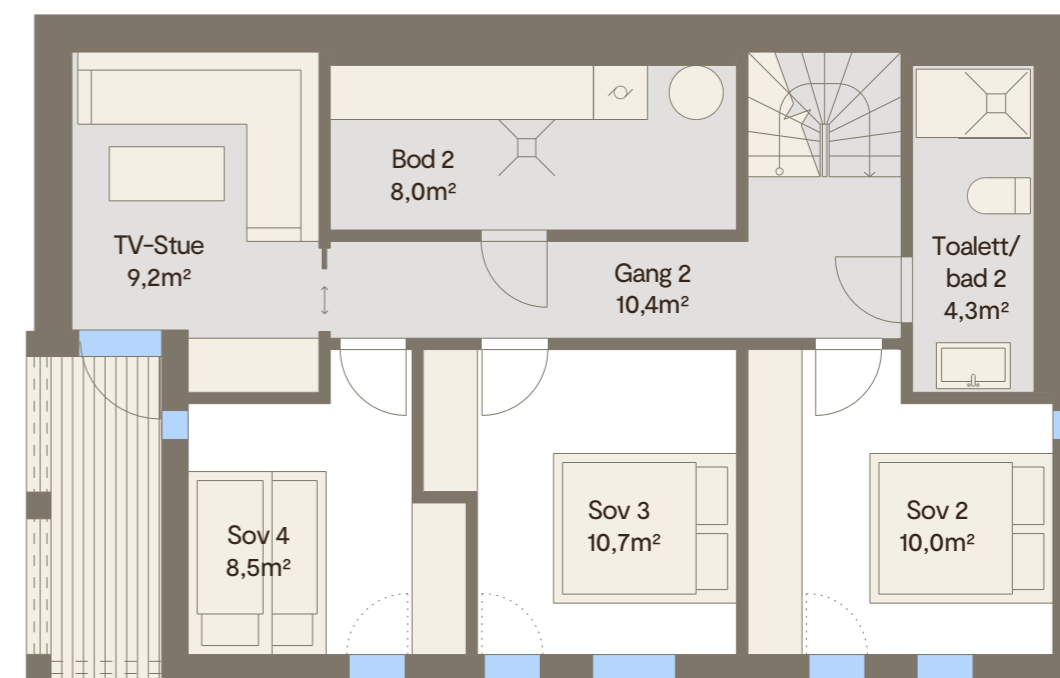
Denne utgaven av Vy 19 er et av Leve Hytters flaggskip og har to plan med inngang oppe. Dermed får hytta og ein lågare takvinkel og eit slankare arkitektonisk uttrykk. Vy 19ATU har open stue/kjøkkenløsning, 4 soverom, 2 bad og 2 boder. 144 m2 BRA. 161 m2 BTA.



Vy 19ATU



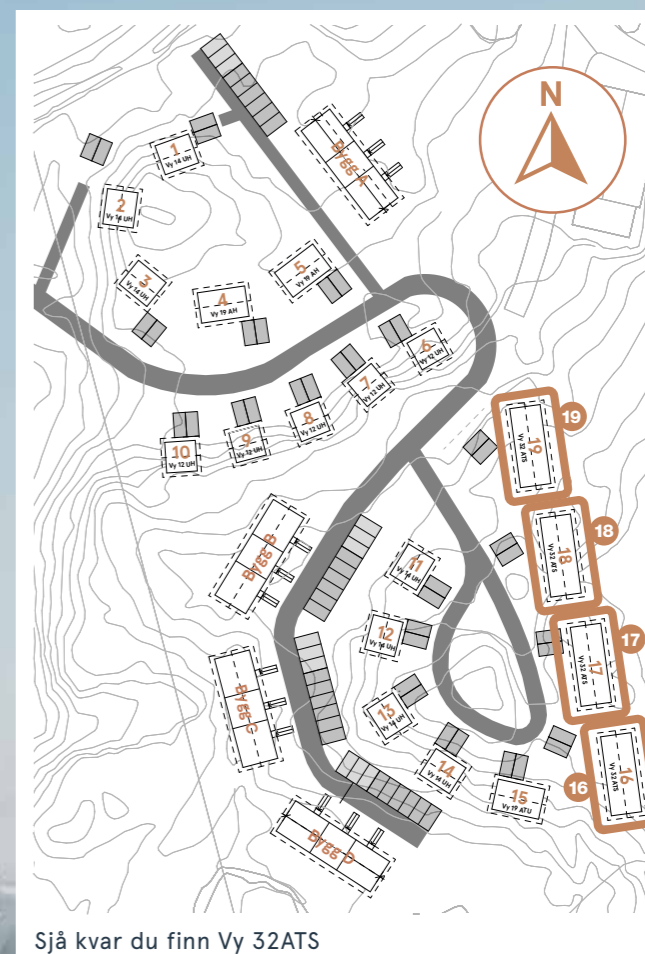
VY 19ATU HOVEDETG.



VY 19ATU SOKKELETG.

Vy 32ATS

Her får du ei hytte som er skreddersydd nokre av dei beste tomtene på feltet. Frå heile kjøkkenet, stua og TV-stue kan du nyte utsikten mot Gaustatoppen. Inngangen er på sideveggen. Det gjev kortast mogleg adkomst frå biloppstillingsplassen. Vy 32ATS har stort allrom, egen TV-stue eller daybed-room, tre store soverom med god plass til skap, to bad og eit romsleg inngangsparti med ein stor bod. 130 kvm BRA.





Leveransebeskrivelse

GRUNN- OG BETONG

Opparbeidet tomt, isolert grunnmur, strøm, vann og avløp. Utomhus ferdigstilles med tilbakefylling mot hytte, samt oppfylling og arrondering av utearealer med stedlige masser, med pussing av overflater.

Veier leveres med hytteveistandard, og gårdsplasser og gangveier med grus.

Utomhus tilpasses i.h.t. området slik det blir etter utbyggingen. Tegningene er ikke nøyaktig målsatt m.h.h.t. utomhus, og det tas forbehold om justering av arrondering utomhus - herunder innkjøringer, biloppstillingsplasser, gangveier og nøyaktig plassering av bebyggelse.

TØMRER OG SNEKKER

Utvendig kledning er grovt, stående panel. Utvendig leveres hyttene grunnet/beiset 1 strøk.

Naturtorv på tak. 2 lags energivinduer med herdet glass. Vinduer, ytterdører og innerdører er malt. Terrasse har 28 mm impregnerert spaltegulv.

INNVEDIG OVERFLATER

Alle rom har 14 mm beiset furupanel på vegger og i himling. Bad/toalett har fliser på vegger i dusjnische. Bad/toalett, gang og bod har fliser på gulv.

Kjøkken/spisestue/stue og soverom har 20 mm heltre eikegulv. På sokkelhytter med hems, er hemsene innredet med vegger, himling, delevegger, innerdører og elektroinstallasjoner - som hytta for øvrig.

ELEKTRO

Varmekabler på bad/toalett, gang og bod, samt oppholdsrom som stue/kjøkken/spisestue og evt. TV-stue.

Faste lamper (ute og inne), stikkontakter, panelovner på oppholdsrom uten gulvvarme.

Brytere, regulator for gulvvarme, stikkontakter, baderomsvifte og panelovner leveres i Elko+ designutførelse.

RØRLEGGER

Alt inntegnet sanitærutstyr.

KJØKKEN OG BAD

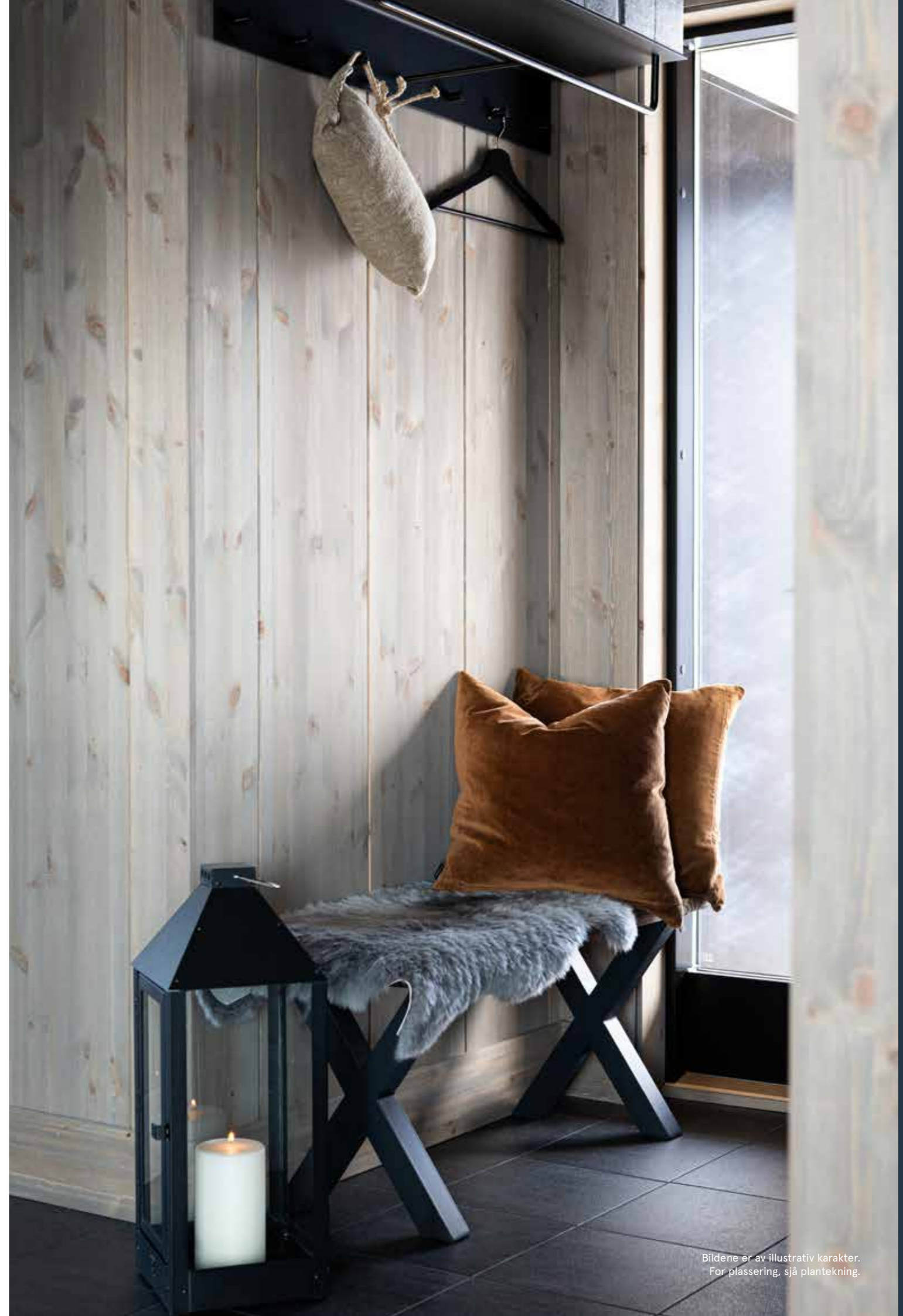
Kjøkken- og baderomsinnredning er inkludert.

PIPE OG OVN

Stålpipes og peisovn er inkludert. For Vy 19ATU med inngang oppe, er stålpipes og peisinnsett inkludert.

IKKE INKLUDERT I LEVERANSEN:

Hvitvarer, garderobeskap og lamper i oppholdsrom der det er bryterpunkt og stikkontakter ved taklist. Kostnader til dette er avhengig av valgt standard og andel egeninnsats, og anslås til å koste mellom 60 000 og 150 000 kr.



Bildene er av illustrativ karakter.
For plassering, sjå plantekning.



Kontraktforhold/betalingsplan

KJØPET SKJER MED TREDELT KONTRAKT.

Tomten selges separat, og håndteres i en egen kontrakt med Gaustatoppen Invest AS. Kjøpesum for tomteseksjon, med tillegg av omkostninger, skal være disponibelt på oppgjørsansvarliges klientkonto innen overtakelse av tomteseksjonen. For hytten inngås en kontrakt med Leve Hytter AS. Leve Hytter AS tar ansvaret for koordinering av grunnmursarbeidene. Tomten heftes med dette av byggeklausul med Leve Hytter AS og konseptmodellene VY 12UH, Vy 14UH, Vy 19AH, Vy 19ATU og Vy 32ATS. Bygging av infrastruktur, opparbeidelse av tomten, ulike anleggsbidrag og avgifter mm. omfattes av den tredje kontrakten, som inngås med Gaustatoppen Invest AS. Mindre avvik kan forekomme, og det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og underleverandørers satser.

BETALINGSPLAN FREM TIL NØKKELFERDIG HYTTE.

Kjøpesum for tomteseksjon forfaller ca. 14 dager etter avtaleinngåelse om kjøp av tomteseksjon, eller så snart eienommen er ferdig seksjonert eller fradelt og kan tinglyses over til kjøper.

Den tredje kontrakten, som blant annet inneholder andel kostnad bygging av infrastruktur, opparbeidelse av tomten inkl. gravearbeider og grunnmur, ulike anleggsbidrag og avgifter mm., blir delt opp og fakturert en tredjedel ved ferdig grunnmur og resterende beløp ved overtakelse av hytta.

2 % av kontraktssum for hytte betales 14 dager etter underskrift av avtalebekreftelse med Leve Hytter AS. Resterende betales iht. fremdrift i henhold til Byggblankett 3425 og bustadoppføringsloven.

Hyttenes plassering skal være som på situasjonsplanen. Det tas fra selgersiden forbehold om justering/tilpasninger av situasjonsplanen i forbindelse med detaljprosjektering av hytteplassering og adkomstveger.

Ved signering av avtalebekreftelse, forplikter kjøper seg til å signere på avtalene med Gaustatoppen Invest AS vedrørende tomt og grunn/betongarbeider mm, og Leve Hytter AS vedrørende hytte.

Avtalebekreftelsen er gyldig for selgerne først når det er kontrast signert av signaturberettiget hos Gaustatoppen Invest AS og Leve Hytter AS



Kjøpstilbud for:

Tomt og hytte nr: _____ i Gaustatoppen Sjø (H36), i Tinn kommune

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum kr: _____ + omkostninger

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN:

_____ (Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett)

Det forutsettes at oppgjør vil finne sted i henhold til de tre kontraktene som signeres.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap.

Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn: _____ Navn: _____

Personnr: _____ Personnr: _____

Adr: _____ Adr: _____

Tlf: _____ Tlf: _____

E-mailadr: _____ E-mailadr: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

AKSEPERT:

Sted: _____ / dato: _____

Sign: _____

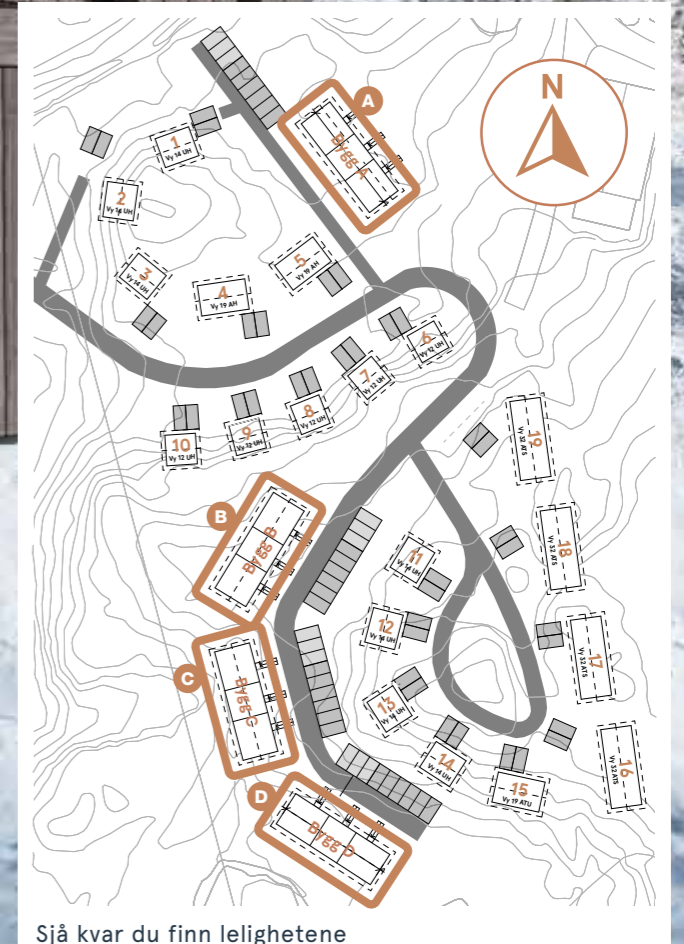
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt selger, kan ikke budet kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

Leiligheter

Det er leilighetene i bygg D som blir solgt først





Sjå kvar du finn leighetene

Bildene er av illustrativ karakter og viser et annet terreng enn Gautatoppen Sjø.



Bildene er av illustrativ karakter.
For plassering, sjå plantekning.



Bildene er av illustrativ karakter.
For plassering, sjå plantekning.

Bygg A



Bygg C



Bygg B



Bygg D



For dei som måtte ynskje det, er det mogleg å kjøpe ein kombinert carport og bod som tilleggsløving. Ta kontakt for meir informasjon om dette er aktuelt.

PLAN 1



PLAN 1
LEILIGHET D13
BRA 75,5 M2
P-ROM 70,1 M2
BOD 5,4 M2

PLAN 1
LEILIGHET D12
BRA 60,1 M2
P-ROM 54,8 M2
BOD 5,3 M2

PLAN 1
LEILIGHET D11
BRA 75,5 M2
P-ROM 70,1 M2
BOD 5,4 M2

PLAN 2



PLAN 2
LEILIGHET D23
BRA 75,9 M2
P-ROM 70,5 M2
BOD 5,4 M2

PLAN 2
LEILIGHET D22
BRA 60,3 M2
P-ROM 55 M2
BOD 5,3 M2

PLAN 2
LEILIGHET D21
BRA 75,9 M2
P-ROM 70,5 M2
BOD 5,4 M2

Leveransebeskrivelse

Leiligheter

KONSTRUKSJON

Leilighetsbyggene oppføres på grunnmur og plate på mark. Byggene har bærekonstruksjon i tre og stål. Etasjeskiller i plasstøpt betong. Yttervegger er isolert bindingsverk i tre og kles utvendig med i 32 mm furu limtrekledning.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft. Taktekking er naturtorv.

Innvendige vegger er i bindingsverk av tre og er isolerte og kledd med limtrepanel.

Innvendig takhøyde i spis/stue/kjøkken og soverom er 2,65 meter i 1 etg og 2,7 meter i 2 etg. I gang, bod, WC og toalett/bad er det nedforet himling for fremføring av ventilasjon. Her er takhøyden 2,3 meter.

Hovedinngangsdør er slett med glass sidefelt, komplett med vridere og låskasse. Standard farge.

Utvendige trapper i betong med rekkverk og tette sidevanger.

Balkonger i betong. Rekkverk i glass og metall.

På bakkeplan leveres terrasseplattinger med impregneret terrassegulv.

Utvendig overflatebehandling er ett strøk beis.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv:

Spis/stue/kjøkken og soverom leveres med 1-stavs hardvoks-oljet eikeparkett. Valgfri farge fra vår arkitekts fargepalett.

I gang, WC, toalett/bad og bod leveres Lasselsberger LB Extra flis 30×60 cm. I dusjsonen er flisene 10x10 cm. Flisene har 4 valgfrie farger (hvit, lys grå, mørk grå og svart).

Dusjsone er nedsenket. Det leveres Venus designsluk i dusjsonen. Badegulv for øvrig er tilnærmet flatt.

Vegger:

Alle vegger, unntatt på toalett/bad, leveres med 14 mm stående furu limtrepanel. Valgfri beisfarge fra vår arkitekts fargepalett.

Vegger på toalett/bad leveres med Lasselsberger LB Extra flis 30×60 cm (lagt liggende) i 4 valgfrie farger (hvit, lys grå, mørk grå og svart).

Himlinger:

Himling leveres i 14 mm furu limtrepanel i farge lik som vegger. I bod leveres systemhimling.

Listverk:

Taklister og gerikter i 12 x 45 mm glattkant furu. Farge lik som vegger.

Fotlist i 12 mm glattkant furu. Farge lik som vegger.

INNVENDIGE DØRER

Slette kompakte innerdører, valgfri NCS farge. Innerdører leveres med flate terskler, vridere og mellomdørslås. Skyvedører er uten vridere og lås. Lås og beslag leveres med standard farge.

Leiligheter i 2. etasje har kottluke i bod for inspeksjon av loft.

VINDUER/BALKONGDØRER

Vinduer i tre, med 3-lags isolerglass. Balkongdør med stort glassfelt fra stue til balkong/terrasse. Åpningsvinduer er innadslående med drei/vipp funksjon og espagno-lettlås.

Vinduer og balkongdører leveres i standard farge.

KJØKKEN

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer (kjøl/frys kombiskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp). Fronter i type dekor glatt grå eller Stockholm. 30 mm laminat benkeplate. Nedfelt stålvask. Skap og skuffer leveres med demping. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt leilighetskjøper. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde.

BADEROM

60 el. 80 cm baderomsinnredning med fronter i type dekor glatt grå eller Stockholm m/hvit matt helstøpt servantplate. 60 el. 80 cm speil med belysning, skjult innfesting.

GARDEROBE

Det leveres garderobeskap med fronter i type dekor glatt grå eller Stockholm i gang og soverom. Innredning i garderobeskap er heng og hyller.

ELEKTROINSTALLASJONER

Utvendig inntaksskap med måler, sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilautomater og kurssikringer. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon.

Oppvarming med gulvvarme i spis/stue/kjøkken, gang, bod, WC og toalett/bad. Oppvarming på soverom med Adax Clea sorte design panelovner (kan styres over trådløst nett).

Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2010. Dette betyr bl.a. 2 uttak pr påbegynte 4 m² i spis/stue/kjøkken og soverom og 2 uttak pr påbegynte 6 m² i gang. Det skal være 2 uttak pr toalett/bad og bod. På WC skal det være 1 uttak. I tillegg skal det være 6 uttak i stue i forbindelse med TV, 2 uttak pr 2 m kjøkkenbenk, 4 uttak ved spiseplass og uttak for komfyr, kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og varmtvannsbereider. På balkong/terrasseplattning skal det være to uttak. (En dobbel stikkontakt tilsvarer 2 uttak).

Det leveres komfyrvakt på kjøkken.

LED belysning under overskap på kjøkken.

Lamper som leveres er:

- 2 stk utelamper type NORLYS SKI.
- 1 stk interiør taklampe type Luno i alle rom unntatt stue/spise/kjøkken. Her leveres 2 stk stikkontakter ved tak, koblet over bryter.
- I bod leveres Led armatur i systemhimling 60 x 60.

Brytere og stikkontakter leveres i sort designutførelse type ELKO Plus.

SANITÆRINSTALLASJONER

Utstyr i henhold til plantegning:

- Laufen Pro Rimless vegghengt toalett med softclose lokk og sete.
- Grohe Eurosmart servantarmatur til baderomsinnredning.
- Dusjvegger i herdet glass.
- Grohe Grotherm 800 termostatbatt til dusj inkl dusjgarnityr
- Grohe Eurosmart kjøkkenarmatur.
- Vann- og avløp for oppvaskmaskin.
- Leiligheter som har separat WC har Alterna Quadro 3-i-1 servant, skap og speil. Grohe Eurosmart servantarmatur.
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Vaskemaskin er ikke med i leveransen.
- 200 liters OSO varmtvannsbereider, plassert i bod.
- Venus designsluk på bad og i bod.
- Vannledninger er rør-i-rør. Automatisk lekkasjestopp i rom uten sluk som har vanninstallasjon, dvs WC og kjøkken.

PEIS OG PIPE

Det leveres peisinnsats type Nordpeis N-20F og stålpipes med tilluft.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet, plassert i bod. Inntaksluft og avkast i fasaden.

BRANNSLUKNINGS- OG BRANNVARSLINGSANLEGG

Brannvarslingsanlegg, røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Boligsprinkling er vanntåkeanlegg, og det er synlige sprinklerhoder.

INSTALLASJON FOR TV/ INTERNETT

Det leveres trekkerør for fiber fra utvendig målerskap og inn i bod. Fra bod leveres cat 6 datakabel med RJ 45 nettverkskontakt og RG6 trippelskjermet koaxkabel med multimediekontakt inn til TV-plassering i spis/stue/kjøkken.

Levering av fiberkabel/aksesspunkt inn i bod, inklusive modem.

UTOMHUS

Se situasjonsplan for adkomstforhold, interne veier, parkering, mm. Utearealer er arrondert med stedlige masser, med pussing av overflater. Tilsådd med stedegen vegetasjon.

Hvis leilighet overleveres utenom sommersesong og utearealer ikke er ferdige, gir det ingen rett til å nekte overtakelse eller holde tilbake betaling, da uteareal vil bli ferdigstilt påfølgende sommersesong.

Det blir levert 2 stk. frostsikker utvendig vannkran for hvert leilighetsbygg. En kran i hver endeleilighet i 1 etg.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

1 stk biloppstillingsplass pr leilighet. I tillegg er det 0,5 gjesteparkeringsplasser pr leilighet.

TILVALG

Det vil bli et forberedelsesmøte med hver kjøper hvor det er mulighet til å gjøre valg av farger, evt. tilvalg og individuelle tilpasninger. Til dette møtet vil det bli laget en tilvalgsbrosjyre hvor muligheter, priser og tidsfrister blir beskrevet.

Det vil ikke være mulig å gjøre konstruksjonsmessige endringer. Det blir heller ikke anledning til å gjøre endringer som ikke er i samsvar med de arkitektoniske prinsippene for planløsningene.

BRUKSANVISNING/FDV-DOKUMENTASJON

Ved overtagelse av hver leilighet blir det levert bruksanvisning/FDV-dokumentasjon.

TOLERANSER

For tillatte avvik av utførelsen av tømmer- og snekkerarbeider gjelder NS 3420-0, toleranseklasse C innvendig og D utvendig.

Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater. Innvendig panel og listverk vil bevege seg litt med årstiden, og kuring av innvendig panel vil kunne forekomme. Det meste av panel, kledning og listverk er behandlet før montering. Spikerhull/skruehull vil bli synlig.

FORBEHOLD

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å informere om byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen, herunder tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som f.eks. møblering, fargevalg, kjøkken- og garderobeløsninger, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, utomhus detaljer mv.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra plantegningene, som følge av bl.a. krav i forbindelse med prosjektering av brann, bæring, isolering og arkitektur. Detaljprosjektering av tekniske føringer og installasjoner kan medføre mindre endringer som utvidelse av vegger og innkassinger.

I leveransebeskrivelsen er det nevnt produktnavn. Det tas forbehold om at disse er tilgjengelige ved utførelsestidspunkt. Hvis ikke, kan selger bytte disse ut med produkt av tilsvarende kvalitet.

Eiendommen fra A til Å

Leilighetsbygg D

Kontaktperson
Hallvard Flatland
Mob: 900 91 900
E-post: hallvard@flatland.no

EIER/SELGER

Gaustatoppen Invest AS er eier og selger av prosjektet. Selskapet er opprettet for det formål som omhandler prosjektering, salg, kjøp og utleie av fast eiendom og alt som står i forbindelse med dette.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Kjell Aasland og Jostein Thomassen er hjemmelshavere og har fullmakt fra øvrige hjemmelshavere: Olav Siljudalen, Gregar Siljudalen, Kristin Rauk Aasland, Tove Laila Kvaale, Tone Rekdal, Jon Gregar Siljudalen, Silje Marie Danielsen, Eva Majlen Siljudalen Syrstadeng, Ann Lisbeth Flaata, May Hanne Flaata og Camilla Siljudalen Bakken. Selger, Gaustatoppen Invest, disponerer eiendommen i sin helhet iht. kontrakt.

ADRESSE

Adresse vil bli tildelt på et senere tidspunkt. Planområdet, som skal bestå av hytter og leiligheter, omfatter eiendom gnr 120 bnr 26 vest for eksisterende heistrase på eiendom 120/2/10, eiendom gnr/bnr 120/2 øst for heistrase, samt del av veiareal 300/1.

Eierform:

Selveier fritidsleiligheter.

TOMT OG GRUNNAREAL

Planområdet er ca 61 daa. Leilighetene vil bli seksjonert som et boligsameie.

Siden eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstilling av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering av byggene og parkeringen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig. Det vil derfor på et senere tidspunkt avklares om det blir ett sameie pr. bygg eller ett felles sameie for alle leilighetsbyggene.

INNHold/STANDARD

Det vil være en gjennomgående meget god standard og leilighetene blir bygget etter TEK17. Forøvrig, se leveransebeskrivelse. Byggene er tegnet av Einar Jarmund & Co arkitekter. For innhold i den enkelte leilighet, henvises det til plantegningene. Avvik kan forekomme på tegningene.

Leilighetene er fra 60 kvm til 76 kvm.

BODER OG PARKERINGSPLASSER

Hver av leilighetene får ca 4,5 kvm bodareal internt i leiligheten. 1 biloppstillingsplass utendørs medfølger hver leilighet. Mulighet for kjøp av carport og bod. Se prisliste.

BYGGEÅR

Antatt byggestart 2./3. kvartal 2022 og ferdigstilling 2. kvartal 2023.

AREALER

BRA (bruksareal). Se leilighetsoversikt, plantegninger og prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA) og P-rom.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter ol. innenfor bruksenheten (NS3940).

P-rom (Primærrom) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (veileder NS3940).

De oppgitte arealer er å betrakte som ca. arealer. Arealavvik på 5 % eller mindre utgjør uansett ingen mangel ved leveransen.

Bodene vil bli levert i den størrelse som kreves etter rammetillatelsen (anslagsvis ca. 4,5 kvm). I enkelte tilfeller, også i etterkant av overtakelse, vil det være nødvendig med rørgjennomføring e.l. gjennom bodene, noe som kan redusere den totale plassen (volumet) i de aktuelle bodene. Slik eventuell redusert plass skal ikke anses som mangel ved den leverte ytelse.

TINGLYSTE SERVICUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER)

Det er og vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelser på eiendommen knyttet til gjennomføringen av utbyggingen og organiseringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger, dersom offentlige myndigheter krever det. Grunnbok på gnr 120 bnr 26 er et vedlegg til denne salgsoppgave.

UTINGLYSTE FORPLIKTELSER

Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

REGULERINGSPLAN OG BESTEMMELSER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Gjeldende kommuneplan for Gausta-Rjukan (2002) har PlanID 3220. For deler av reguleringsområdet, er det sendt inn revidert reguleringsplan. Dette har ingen påvirkning på tomten.

Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting, og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.

STIPULERT OVERTAKELSE

Selger tar sikte på fysisk oppstart av byggarbeidene i 2. / 3. kvartal 2022. Selger tar sikte på å overlevere leilighetene i 2. kvartal 2023.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulk. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Etter at selges forbehold er bortfalt, skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillingsintervall. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper, innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel. Selger kan kreve overtakelse inntil 5 måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulk fra den nye overtakelsesdatoen. Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling, skal varsles kjøperen umiddelbart.

VIDERESALG

Kjøper kan videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtakelse. Dette krever imidlertid selgers samtykke.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke, påløper et gebyr på kr. 30.000,-, som belastes opprinnelige kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt videresalg/transport, bekostes ikke av selger/utbygger.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Prosjektet vil bli gjennomført iht. TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen senest på overtakelsesdagen. Ferdigattest vil foreligge ved slutføring av senere byggetrinn. Dette er selgers ansvar og risiko.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjonsleiligheter og organisert som et sameie - og følger Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no. Lovteksten er i sin helhet vedlagt den komplette salgsoppgaven.

UTLEIEPLIKT

Det er ikke utleieplikt på Eiendommen.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene, samt vedtektene, stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til 25,- pr kvm BRA/ pr. måned første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon, forsikring på bygget,

strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold av fellesarealer er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på estimerte kostnader.

Felleskostnadene fordeles etter fordelingsnøkkel i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Det er ikke avklart forretningsfører på tidspunktet for salgsstart.

MEMLEMSKAP I VELFORENING/FELLESAREALER OG ANLEGG

Det er obligatorisk medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening.

BETALINGSBETINGELSER

1) Det forutsettes at depositum på 10 % av kjøpesum [for AS 20 % ved inngåelse av kontrakt] betales innen 30 dager etter signering av kjøpekontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital.

2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 to dager før overtakelse.

3) Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl § 47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til selger før overskjøting mot at § 47 garanti blir stilt. Totalprisen på boligen er prisen iht. prisliste med tillegg for omkostninger spesifisert nedenfor.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart, er det et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart, gjelder bustadoppføringslova §53., som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysning av skjøte. Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. For tinglysning av skjøte, betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 697,- i omkostninger pr. pantedokument. Videre skal kjøper innen overtakelse betale ekstraordinær oppstartskapital for sameiet, tilsvarende 3 - tre - måneders felleskostnader til sameiet jfr. pkt. 6.2 i kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

EIENDOMSSKATT

Det er pt ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5-fem-år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 7.8 i kjøpekontrakten og buofl. § 47. Kjøper (og kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til selger med grunnlag i slik garantistillelse.

Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted. Slik garanti stilles ikke overfor kjøper som er et aksjeselskap. Bustadoppføringsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no. Lovteksten er i sin helhet vedlagt den komplette salgsoppgaven.

FORBEHOLD

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte leiligheter før igangsetting besluttes. Det tas forbehold om at endelige offentlige godkjenninger herunder rammesøknad, igangsettingstillatelse og styregodkjennelse om igangsettelse fra selgers styre gis.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger.

Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten, kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige, for eksempel med hensyn til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m., samt form på disse, kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard eller forringe boligens kvalitet i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen.

KJØPEKONTRAKTEN ER IKKE BINDENDE FOR SELGER FØR

a) det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg, hvilket utgjør 60 % av samlet total salgsv verdi av prosjektet fra salgsstart, eller

b) alle nødvendige offentlige tillatelser og eventuelle nødvendige private godkjenninger gis, og at slike tillatelser eller godkjenninger etter selgers vurdering ikke medfører urimelig tyngende vilkår for selger.

Selger skal skriftlig meddele kjøper når forbeholdene er frafalt og kontrakten derved er bindende.

Dersom selger ikke har meddelt kjøper at forbeholdene er frafalt innen 30.06.2022, bortfaller kjøpekontrakten. Dersom kjøpekontrakten bortfaller, skal kjøper få tilbakebetalt innbetalt del av kjøpesummen, vederlag for eventuelle endrings- og tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp.

Forøvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av slikt bortfall. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Det som er stiple på tegninger, er ikke medtatt i leveransen (møbler). Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Det vil kunne opptre synlige sprekker/riss over tid pga. svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg. På takene kan det forkomme oppstikk for lufting. Ventilasjonstekniske rom plasseres på taket. Det kan oppstå ulemper i form av støv eller liknende i forbindelse med tekniske anlegg på tak. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser, må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. TEK 17.

LIGNINGSVERDI

Det året en fritidseiendom står ferdig, skal formuesverdien settes til 30 prosent av eiendommens kostpris - inkludert grunn - eller 30 prosent av eiendommens markedsv verdi. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/Selvbetjening/Kalkulatorer/Boligkalkulator/

FORSIKRING

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

FORRETNINGSFØRER

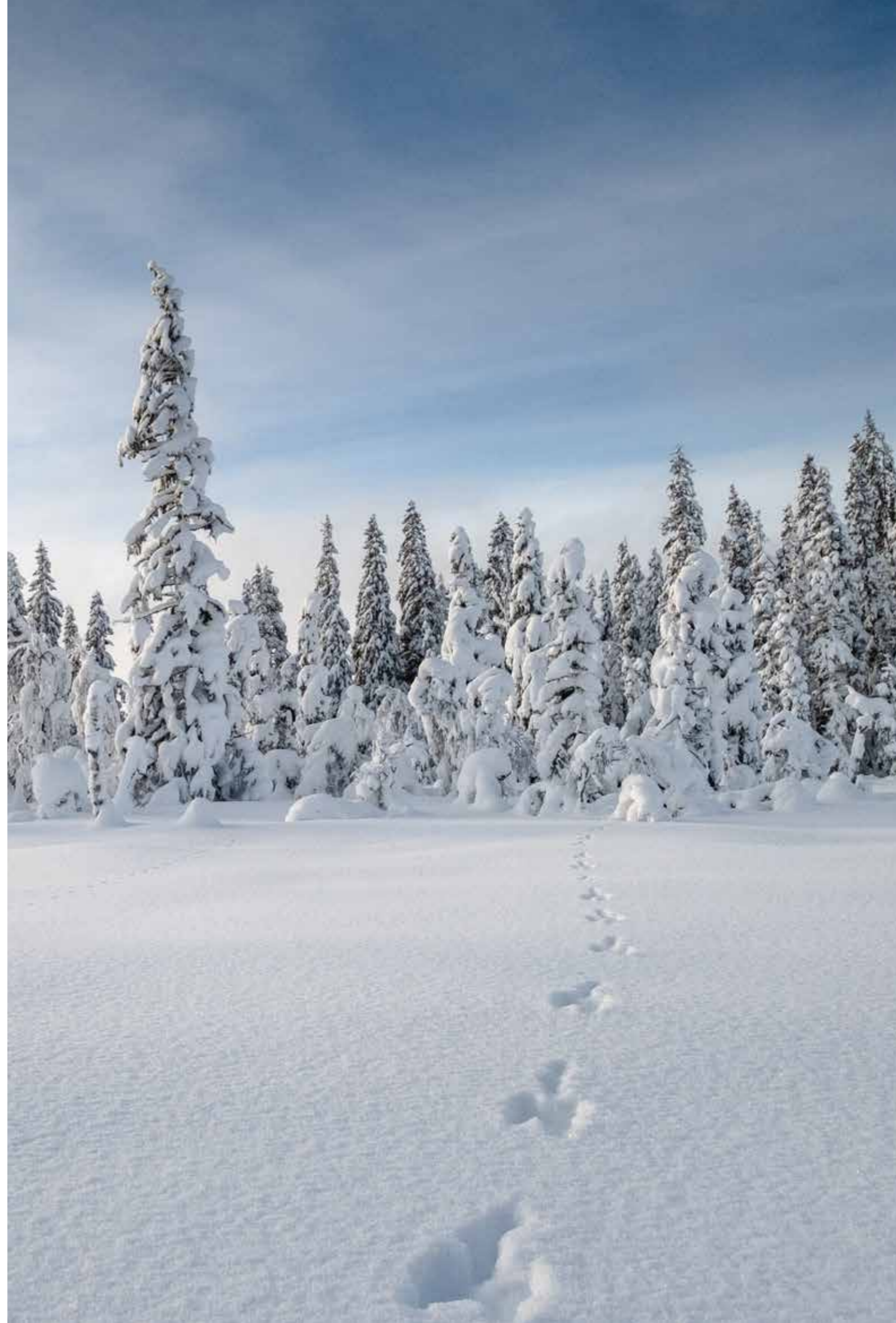
Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet innen overtakelsen, samt utarbeide et budsjett på nødvendige fasiliteter som vaktmestertjenester/ renhold (herunder vask av fellesarealer, drift parkeringsplasser, snømåking/ rydding), strøm fellesarealer, forsikring på bygget, forretningsførsel/styre mm.

OPPGJØR

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Postboks 1613 VIKÅ
0119 Oslo.
Orgnr: 999 638 996
Tlf 22 83 22 00 Fax: 21 03 01 40
Epost: oppgjor@sem-johnsen.no

Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt. Alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Oslo, den 31.01.2022



Kjøpstilbud for:

Leilighet nr: _____ i Gaustatoppen Sjø (H36), i Tinn kommune

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr: _____ + omkostninger

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN:

(Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett)

Det forutsettes at oppgjør vil finne sted i henhold til kjøpekontrakten.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.
Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap.
Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adr: _____	Adr: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
E-mailadr: _____	E-mailadr: _____
Dato: _____	Dato: _____
Sign: _____	Sign: _____

AKSEPERT:

Sted: _____ / dato: _____

Sign: _____

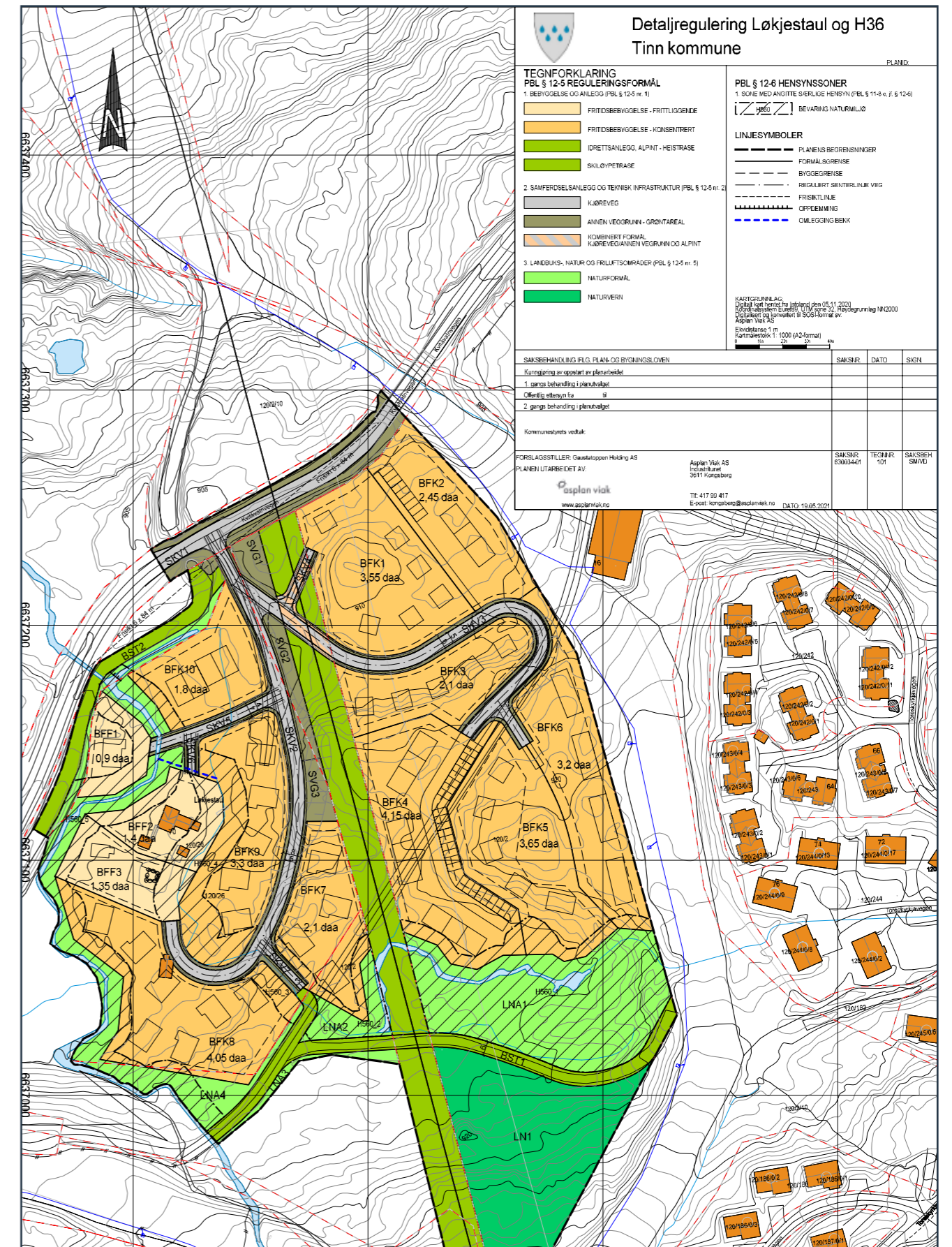
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt selger, kan ikke budet kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

Detaljregulering



Bildene er av illustrativ karakter og viser et annet terreng enn Gautatoppen Sjø.



Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 3220

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid. Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtgrenser og gjennom alpinområder og skitraseer der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig. Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 KRAV TIL BYGGESØKNADEN

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis. Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg. Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter. Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebis at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

b) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o l kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt. Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takteking skal være torv, skifer eller tre. Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel. Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m2 inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

d) Atkomst på tomta

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomta enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere veggen.

e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnyttning

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 35 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan. Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:
Felt BFK1: 5 boenheter
Felt BFK2: 3 boenheter
Felt BFK3: 4 boenheter
Felt BFK4: 8 boenheter
Felt BFK5: 5 boenheter

Felt BFK6: 6 boenheter
Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser
Det er ikke tillatt å dele feltene i enkelttomter. Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter. I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnyttning

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan. Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:
Felt BFK7: 3 boenheter
Felt BFK8: 6 boenheter
Felt BFK9: 4 boenheter
Det er ikke tillatt å dele feltene i enkelttomter. Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer/carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

e) Terrengendringer for felt BFK7

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, fritidsbebyggelse frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan. Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / annekst innenfor tillatt bruksareal. Annekst kan maks være 50 m² BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m².

b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m. Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

c) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.5 Alpinområder –heistrasé

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger.

3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.2.1 Vegger (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles, skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

3.2.2 Annet vegformål og parkering (SVG)

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål. Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)

3.3.1 naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

3.4 KOMBINERTE HOVEDFORMÅL (§ 12-5)

3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrase

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 FRISIKTZONE

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.2 HENSYNSZONE BEVARING NATUR (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4 OG H560_5)

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen. Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 FØR DET GIS IGANGSETTINGSTILLATELSE

a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll, eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp. Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbrytning i omkringliggende grønnstruktur dersom de må hogges. Ref Vurdering naturmangfold, Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

5.2 FØR BEBYGGELSE ELLER ANLEGG TAS I BRUK

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.



Nyt livet og sjå utsikten fra et massasjebad

– en mental ladestasjon

Kontakt oss for en fordelaktig pris
på en ønskelig modell.

Spatec sørger for levering
og installering.

Se modeller på www.spatec.no

Kontaktperson: André Høvik

Telefon: 32 84 54 54

E-post: andre@spatec.no



MASSASJEBAD
- et trygt valg!

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg etc.
Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Det tas forbehold om trykkfeil.

Me sjåast!

KONTAKT

Hallvard Flatland

900 91 900 / hallvard@flatland.no

gaustatoppen-naturpark.no

